

**Paul Urbain Gestion Immobilière sprl**  
Avenue de l'Assomption 13  
1200 - Woluwe Saint-Lambert  
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99  
Mail : info@paulurbain.be

Woluwe, le mercredi 16 mai 2018

ACP Le Cluny  
Bd Reyers 41/43 - 45/47 / Avenue de l'Emeraude 69/71  
1030 - Bruxelles  
0851.096.608

## Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 16/05/2018

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Le Cluny » se sont réunis en assemblée générale, le 16/05/2018, « Hôtel Reyers », Boulevard Auguste Reyers 40, 1030 Schaerbeek.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 22 / 36  
Voix : 2.076 / 3.000

*L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 30/04/2018 et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.*

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.  
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

## **1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Fink en qualité de président de séance.

## **2. Désignation des scrutateurs**

Monsieur Lefebvre est désigné en tant que scrutateur.

## **3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 20/03/2017.**

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 22/02/2016

## **4. Comptes**

### **4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé**

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2017. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

Il est précisé que depuis la mise en place des calorimètres électroniques, la consommation de la conciergerie a pu être identifiée. En conséquence, celle-ci est répartie logiquement en fonction des quotités générales commune comme c'est le cas pour les autres frais liés à la conciergerie.

Après lecture du rapport, il est soulevé la problématique récurrente des impayés de Monsieur Op de Beeck. L'assemblée, à l'unanimité demande au Syndic de s'assurer de la possibilité de voir le paiement des charges dues à la copropriété payées à l'avenir par le locataire. Le Syndic sollicitera l'avis de l'avocat, Maître Vinçotte pour ce qui précède et veillera à la poursuite de la procédure pour les arriérés de paiements.

### **4.b. Approbation du bilan**

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2017.

### **4.c. Décharge au syndic**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2017.

### **4.d. Décharge aux Vérificateurs aux comptes**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

### **4.e. Décharge au Conseil de Copropriété**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2017.

## **5. Echéancier des contrats**

### **5.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.



### **5.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie.

Mazout : Suite à la centralisation des contrats auprès du fournisseur Calpam, le Syndic a pu obtenir une ristourne de 4,92€cents/litre. Cette réduction sera reprise sur chaque facture pour autant que la copropriété accepte le principe de livraisons automatiques. Les nouvelles conditions seront applicables à l'échéance du contrat actuel.

Gaz : Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un groupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation. Le Syndic a modifié le contrat de fourniture gaz auprès de TOTAL au tarif de 19,48 €/MwH, à comparer avec l'ancien prix d'ENGIE à 21,75 €/MwH.

Electricité : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a modifié les contrats d'électricité auprès du fournisseur TOTAL au tarif de 52,30 €/MwH.

Ces tarifications sont d'application à partir du 01/10/2017 jusqu'au 30/09/2018. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande. Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

### **5.c. Maintenance de l'installation de chauffage**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de remettre le contrat du chauffagiste VDS en concurrence et donne mandat au conseil de copropriété et au Syndic pour faire choix de l'entreprise.

### **6. Désignation des vérificateurs aux comptes, qui devront avoir établi leur rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation.**

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat au conseil de copropriété pour désigner un commissaire aux comptes extérieur sur base de différentes offres pour l'exercice comptable 2018.

Mesdames Desmet, Vanhoudenhoven et Monsieur Bazecq suivront un écolage auprès de Monsieur Heidenreich et Monsieur Lefèvre pour assurer une éventuelle relève.

### **7. Rappel des membres du conseil de copropriété élus pour une période de 3 ans jusqu'à l'assemblée générale de 2019.**

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Cossement, Monsieur Fink, Monsieur Heidenreich et Monsieur Lefèvre.

### **8. Mandat du syndic**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

### **9. Renouvellement des ferronneries et garde-corps**

L'assemblée est invitée à se prononcer sur les travaux urgents à réaliser sur les ferronneries en façade avant ainsi que sur leur financement.

Après délibérations, il est convenu de procéder à une sécurisation des garde-corps par une société spécialisée au cours de l'été 2018.

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat à l'architecte pour procéder à la rédaction d'un cahier de charges précis qui devra entrevoir les différentes alternatives possibles. Celles-ci seront assorties d'un budget des travaux seront présentées lors d'une réunion du conseil de copropriété pour avaliser. Sur cette base un appel d'offres sera réalisé et présenté lors de l'assemblée générale prochaine.

#### 10. Bardage du Mur latéral

Il est discuté du bardage du mur latéral de l'immeuble côté bloc A (47, Bd Reyers). Après délibérations, il est convenu de réactualiser les offres pour l'isolation et le bardage du pignon. Les offres reçues seront présentées à l'assemblée générale 2019 pour décision et financement. Le voisin sera également consulté afin de préparer une convention avec lui pour pouvoir barder au-dessus du mitoyen.

#### 11. Travaux d'identification des colonnes chauffage les couloirs des caves

Dans l'état, la situation ne semble pas pour assurer l'identification parfaite des pieds de colonnes et des incohérences ont été constatées. Cependant, la situation actuelle ne permet pas de pouvoir avancer dans le dossier sans devoir procéder à une étude plus poussée qui deviendrait payante. Il est rappelé que la situation actuelle résulte des travaux de désamiantage au cours desquels les identifications ont été retirées. Il est donc convenu que l'association des copropriétaires n'engage pas de frais sur le sujet et de laisser la situation en l'état et corriger les éléments lorsque les situations le permettront.

#### 12. Installation d'un défibrillateur dans les communs - Demande de Monsieur Fink

L'assemblée, à l'exception de Madame Dubigh (56), Messieurs Lefebvre (43), Monsieur Heidenreich (74) soit, par 1.903 votants présentes et représentées sur 2.076, soit par une majorité de 91,66% décide de procéder au placement d'un défibrillateur dans les caves communes et donne mandat au conseil de copropriété assisté du Syndic pour finaliser le choix du défibrillateur pour un budget maximum de 3.000,-€ HTVA.

#### 13. Sécurité de l'immeuble Le Cluny - Demande de Monsieur Lebeau

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'allouer un budget de 20.000€ HTVA pour procéder à la sécurisation des accès à la résidence le Cluny qui comprendra notamment :

- L'installation d'un système d'accès par badge sur les 6 portes d'accès avec système de fermeture par ventouse pour un budget de 12.600,-€ HTVA
- Placement de grilles d'accès motorisés avec accès par télécommande vers la cours des garages et ce en accord avec la résidence Le Beaufort qui devra partager les frais.

Un appel d'offres sera réalisé auprès de 3 entreprises et mandat est donné au conseil de copropriété assisté du Syndic pour finaliser le dossier et passer commande dans le budget alloué. Les frais engendré seront financés par les charges courantes de la copropriété.

#### 14. Règlement d'Ordre Intérieur

Il est soumis à l'approbation de l'assemblée générale, la modification du règlement d'ordre intérieur pour la partie concernant l'interdiction faites aux enfants de jouer dans la cours des garages.

Il est décidé, à l'unanimité, de modifier l'article 5-7°-3<sup>ème</sup>\$ du ROI en ajoutant le ce qui suit : « les jeux d'enfants sont tolérés dans la cour des garages, à la condition de ne pas être excessivement bruyants et ce sous l'entière et exclusive responsabilité des parents.

Il est rappelé aux propriétaires bailleurs qu'ils sont tenus de faire signer le ROI par leur(s) locataire(s). Ils devront également s'assurer que leur(s) locataire(s) ont valablement souscrit une assurance en responsabilité civile.

Il est également rappelé qu'il est interdit de nourrir les pigeons.

Certain point de révision du ROI seront soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

#### **15. Remplacement des plaquettes nominatives - Demande Madame De Smet**

La problématique des plaquettes sera réglée par le Syndic.

#### **16. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement**

##### **16.a. Le fonds de roulement**

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 30.500,00 €. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant

##### **16.b. Le fonds de réserve**

Le fonds de réserve s'élève à 75.370,97 € à la date de la clôture. Compte tenu des travaux à prévoir et prévus, il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à hauteur.

Après délibérations, il est convenu de poursuivre l'alimentation à hauteur de 29.000,-€ sur l'exercice 2018 sachant qu'un transfert de 2.809,13€ sera envoyé vers le fonds de réserve assurance.

##### **16.c. Remise à niveau du fonds de réserve assurance**

Il est décidé de mettre à niveau le fonds de réserve pour sinistre non-couverts actuellement à 7.190,87 euros. Un transfert du fonds de réserves vers le fonds de réserves assurance d'un montant de 2.809,13 euros sera effectué pour le porter à 10.000,- euros.

#### **17. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice**

Compte tenu des travaux qui seront financés par les charges courantes, l'assemblée, à l'unanimité confirme le budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 195.059,-€ sous réserve de modification.

#### **18. Questions diverses**

- Une opération vanne sera organisée dans le courant du mois de juin en collaboration avec le chauffagiste.
- La porte du local poubelles sera remplacée
- Il sera procédé au placement d'un 2ème détecteur de passage dans la cour et réparation du revêtement de la cour
- Il est rappelé aux occupants de veiller au respect des locaux poubelles.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 23h00.

Fait à Bruxelles, le 16 mai 2018. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance